

Afgift: kr.

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav:

Matr. nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Anmelder:

Tlf.nr.: GENPART 278970 02 0000.0010

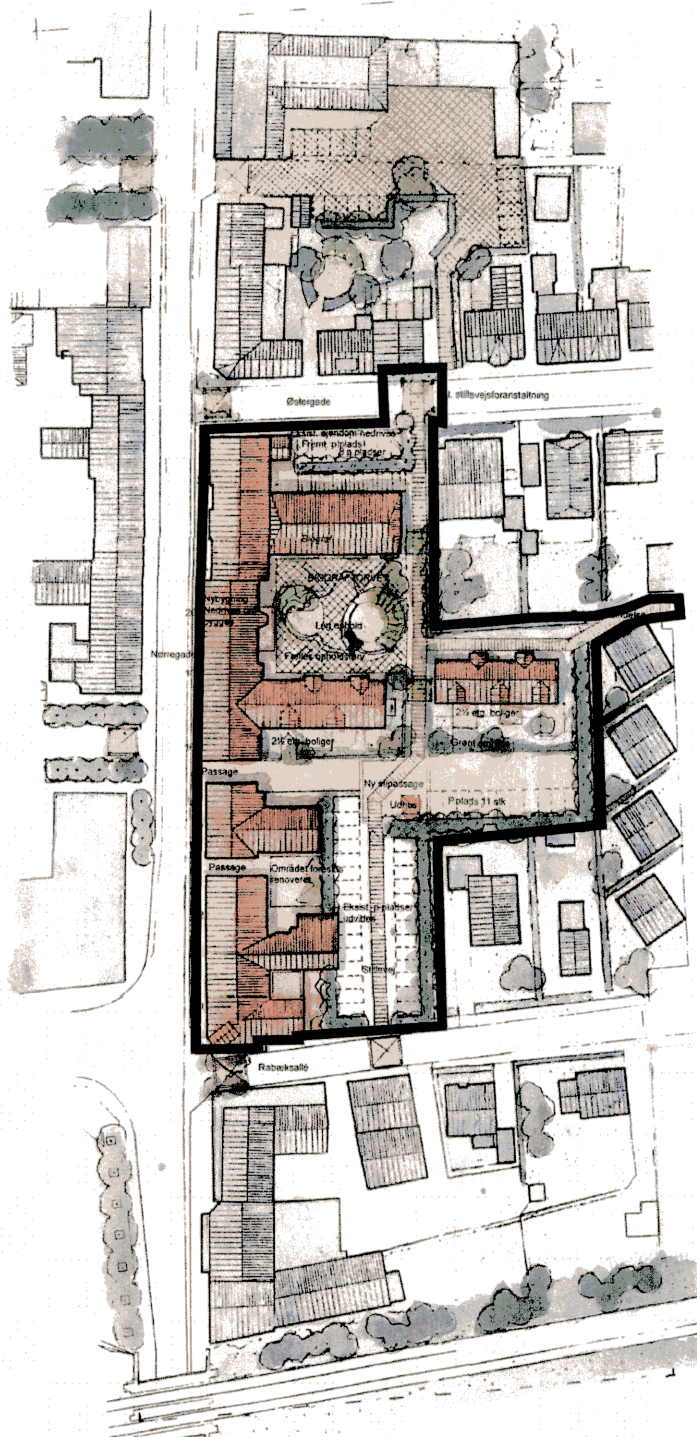
06.02.20
1.400

Navn:

Adr.:

Lokalplan nr. 187

Centerområde mellem Østergade, Nørregade, Rahbæks Alle og Birkevænget i Brørup



Ejerlav:

Matr. nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Indholdsfortegnelse

Navn:

Lokalplan nr. 187 for et centerområde mellem
Østergade, Nørregade, Rahbæks Alle og Birkevænget i Brørup

I Indledning

Indledning

II Redegørelse

1.	Baggrund for lokalplanen	5
2.	Området som lokalplanen vedrører	6
3.	Bebyggelsen og området	8
4.	Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	8
5.	Lov om miljøvurdering	10
6.	Tekniske sektorplaner	10
7.	Lokalplanens retsvirkninger	10

III Lokalplan

§ 1	Lokalplanens formål	13
§ 2	Område og zonestatus	13
§ 3	Områdets anvendelse	14
§ 4	Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6	Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 7	Bevaringsværdig bebyggelse	17
§ 8	Skiltning	18
§ 9	Ubebyggede arealer	18
§ 10	Grundejerforening / gårdlaug	19
§ 11	Antenneanlæg	19
§ 12	Teknisk forsyning	19
§ 13	Miljøforhold	20
§ 14	Museumsloven	20
§ 15	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 16	Ophævelse af servitutter	20
§ 17	Vedtagelsespåtegning	21

IV Bilag

- Bilag 1: Matrikelkort med lokalplangrænse
 Bilag 2: Bevaringsværdige ejendomme
 Bilag 3: Byggefelter, overgang Østergade, parkering, service- og stiarealer
 Bilag 4: Områdets anvendelse
 Bilag 5: Illustrationsplan
 Bilag 6: Miljøvurdering - screening

V Kommuneplantillæg

Tillæg nr. 12

Indledning

Ifølge lov om planlægning skal kommunen udarbejde en lokalplan, blandt andet før et større bygge- eller anlægsarbejde sættes i gang, eller hvis blot kommunen ønsker at fastlægge anvendelsen af et område. Meningen med denne lokalplanpligt er at sikre en sammenhæng i kommunens planlægning og at sikre, at borgerne kan få indflydelse på planlægning af deres omgivelser.

Dette hæfte består af to dele, en planredegørelse og en lokalplan:

1. Side 5 - 12 Planredegørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold og af planerne for den fremtidige udvikling. Der er foretaget screening i henhold til Lov om miljøvurdering.
2. Side 13 - 21 Lokalplanen består af en bestemmelsesdel med kort-bilag. Det er et juridisk dokument, der er bindende for grundejere og panthavere med flere. Lokalplanen tinglyses på alle ejendomme i lokalplanområdet, når planen er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort.

Ejerlav:

Matr. nr.:

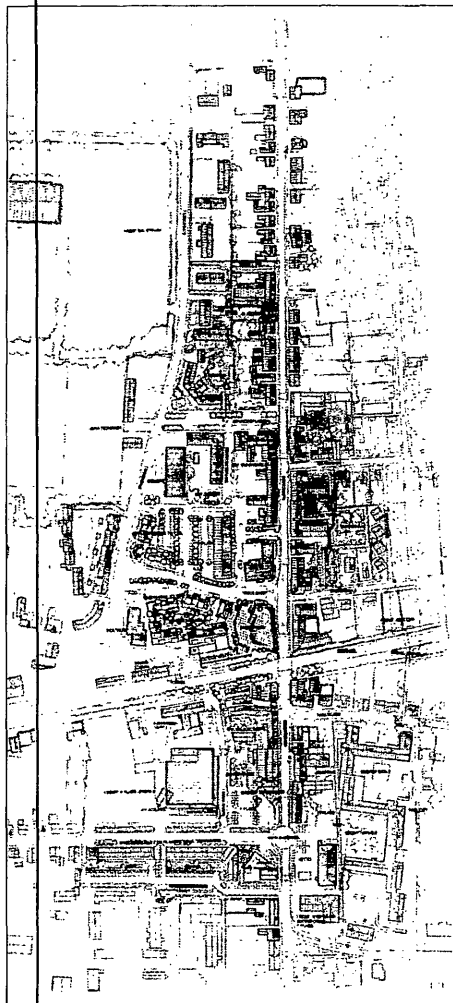
Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Anmeldt af:
Tlf.nr.:

Navn:

Redegørelse



Helhedsplan for Brørup Bymidte

1. BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Hensigten med denne lokalplan er at følge op på visionerne for Delområde 5 side 15 og 16 i Helhedsplan for Brørup Bymidte juni 2005.

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at sikre bestående bymiljøer ud fra et helhedssyn, hvor kulturhistoriske ejendomme bevares samtidig med, at der sikres mulighed for udvikling og nytænkning. Udtjente ikke bevaringsværdige bygninger kan nedrives og erstattes af nybyggeri tilpasset byrummet. Lokalplanen sikrer forbedring af stisystemet øst for Nørregade fra Østergade til Rahbæks Allé og til Birkevænget.

I den forbindelse har byrådet truffet beslutning om, at igangsætte byfornyelsesplanlægning af området mellem Østergade, Nørregade og Rahbæks Alle, samt truffet bygningsfornyelsesbeslutning om at yde nedrivningsstøtte til forhuset Nørregade 20. De trufne beslutninger giver mulighed for nedrivning af utidssvarende bygninger, etablering af et fælles friareal og nye byggemuligheder i området.

Vejen Byråd ønsker, at fastholde en attraktiv bymidte til gavn for byens borgere og erhvervsliv. Det er byrådets ønske at der opføres nybyggeri af god og gedigen kvalitet, som vil tilføre byen et godt og tiltalende bymiljø.

Lokalplan nr. 17 for et område til centerformål beliggende i det centrale byområde i Brørup, aflyses for den del der omfattes af nærværende lokalplan. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget og forslag til fælles friareal, har der været afholdt møde med ejere og lejere den 13. november 2006, hvor der bl.a. skete en drøftelse af bygningsbevaring og nybyggeri.

Helhedsplan for Brørup Bymidte – juni 2005 og

»Registrering af historiske huse indenfor lokalplan nr. 187 i Brørup – november 2006« danner grundlag for lokalplan nr. 187.

Det er lokalplanens formål:

- at åbne mulighed for byfornyelse indenfor området der afgrænses af Nørregade, Østergade og Rahbæks Alle.
- at fastlægge placering af ny bebyggelse i lokalplanområdet,
- at sikre at der for eksisterende og ny bebyggelse etableres et fælles gårdanlæg og et opholdstov, samt at sikre de nødvendige ændringer af sti-, vej- og parkeringsforhold, som følge af nybyggeri.
- at sikre stiforbindelse fra Østergade til Rahbæks Alle, samt stiforbindelse til Birkevænget.

- at sikre fortsat varetilkørselsmuligheder for detailhandelsbutikker og serviceerhverv,
- at sikre tilpasning af nybyggeri til den nuværende bevaringsværdige bebyggelse og bygningsstruktur langs Nørregade, og
- at sikre at der ved ændringer i bebyggelsens ydre fremtræden, tages hensyn til bygningernes arkitektur, nabobebyggelsen og gaderum som helhed, således at det eksisterende stationsbymiljø bevares og forbedres.

2. OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER

Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet udgør et areal på ca 6.000 m², og omfatter følgende matrikelnumre: 11mo, 11dn, 11bg, 11be, 11s, 11am, 11gk, 11cq, 11t, 11bf, 11gl, 11al, 11x, og »æ« samt del af matrikelnumrene 11gu, 11dl, »n« og »y« alle Eskelund By, Brørup. Arealet er beliggende indenfor Helhedsplan for Brørup Bymidte juni 2005.

Området i dag

Området hører til den mere homogene del af Brørup Bymidte og er kendetegnet ved, at bygningerne mod Nørregade er velproportionerede i 2-2½ etage med pæne detaljer og portgennemgange. Bagarealerne til ejendommene er endvidere kendetegnet ved mange større og mindre bagsidebygninger og minimale friarealer. Ejendommene 16, 18 og 20 har gode private friarealer.

Ejendommen Nørregade 20, tidligere bageri, er i dårlig fysisk stand såvel til gaden som til baggården. Sidebygningen bør fjernes. Byrådet / Sammenlægningsudvalget har juni / september 2006 truffet beslutning om igangsætning af planlægningsarbejde med henblik på nybyggeri, etablering af et fælles friareal og nedrivning af Nørregade 20.

De eksisterende P-pladser bag ejendommene Nørregade 10, 12 og 14 fremtræder i dag nedslidte.

Bagarealerne til nr. 14, 16 og 18, fremtræder som havearealer, der kunne udnyttes bedre.

Facade, skiltning, baldakiner er af yderst forskellig udformning.

Fremtidig anvendelse

Bebyggelse langs Nørregade skal anvendes til publikumsfunktioner som butiksformål / detailhandel, liberale erhverv, kollektive anlæg og institutioner



Fotos eksisterende forhold

Ejerlav:

Matr. nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Anmelder:

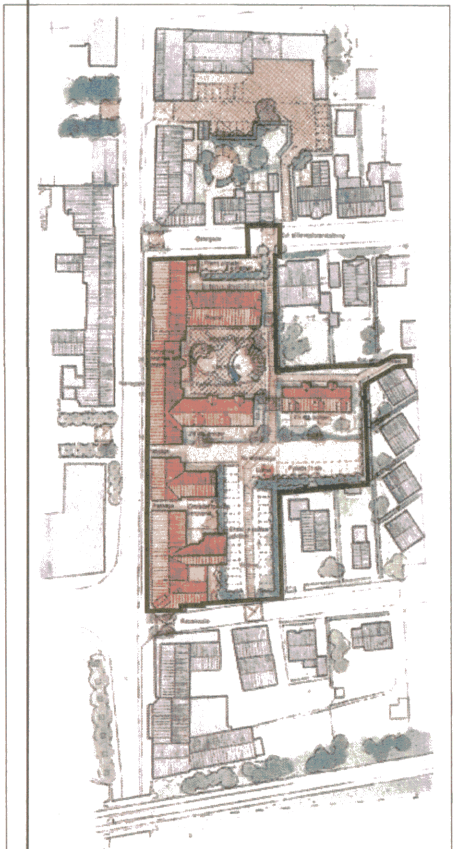
Tlf.nr.:

Navn:

Redegørelse



Eksisterende forhold



Illustrationsplan - kortbilag 5

i stueplan. Øvrige etager skal anvendes til boliger. Byrådet kan dog i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at 1. sal anvendes til liberale erhverv og lignende. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at der i stueplan etableres mindre generende fremstillingsvirksomhed i Kl. 1 (jf. Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning nov. 2004), så som forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik, hvor dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Bebyggelsen skal i hovedregl opføres som sluttet bebyggelse langs Nørregade.

Bebyggelse på matr. nr. 11gk Eskelund By, Brørup og sidebygning til Nørregade 16 og 18 skal anvendes til boliger, liberale erhverv, kollektive anlæg og institutioner i stueplan. Øvrige etager skal anvendes til boliger. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til, at der i stueplan i sidebygning til Nørregade 16 og 18 etableres mindre generende fremstillingsvirksomhed i Kl. 1, så som forretninger, liberale erhverv, kontorer og mindre værksteder med butik, hvor dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. jf. bilag 4.

Sidebygning til Nørregade 22, skal anvendes til kulturelle formål som biograf m.m.

Arealer udenfor byggefeltet må anvendes til tekniske anlæg, parkering, stier, grønne områder, miljøstationer m.v.

Fremtidig disponering

Lokalplanområdet rummer mange muligheder for at skabe et forbedret handelsmæssigt, kulturelt og social bymiljø. Forhuset til Nørregade 20 nedrives og der kan med en fælles byfornyelsesindsats for området, skabes et indre torv der indbyder til kulturelle fællesaktiviteter for områdets brugere og beboere. Arrangementer skal etableres i samarbejde med grundejerforening eller gårdlaug. Herudover etableres der øvrige fælles friarealer, yderligere parkeringspladser samt mulighed for opførelse af nybyggeri. Forhus til Nørregade 20 anvendes i stueplan til erhverv og de øvrige etager til boliger. Sidebygning til Nørregade 16 og 18 som boligejendom med mulighed for erhverv i stueplan, svarende til facadebebyggelsen i Nørregade samt ny boligejendom i havearealet tilhørende Nørregade 20. Der sikres passage gennem de eksisterende porte fra Nørregade og en ny stiforbindelse fra Østergade til Rahbæks Alle og stiforbindelse til Birkevænget.

En byomdannelse i dette område, så nær Brørup bytorv og stationen er helt unik og kan være med til at forene den nordlige bydel med den sydlige. Sammen med det etablerede fælles friareal nord for lokalplanområdet, omfattende ejendommene Nørregade 26 til 34, skabes der sammen med visionerne i denne lokalplan et rummeligt og visuelt bedre bymiljø fra Bryggerstræde over Nørregade og videre til Rahbæks Allé.

3. BEBYGGELSEN OG OMRÅDET

Lokalplanområdet rummer bevaringsværdige bygninger jf. »Registrering af historiske huse indenfor Lokalplan nr. 187 i Brørup – november 2006«.

Det er vigtigt at bevare/renovere de fine gamle bygninger i midtbyen, da det er dem, som giver byen karakter. Lokalplanen indeholder retningslinjer for tag, facader og skiltning, så de bevaringsværdige forhuse til Nørregade 10 og 12 med høj bevaringsværdi, ikke ændres med nye materialer/former eller, at de hjælpes på vej med at føre husene tilbage til oprindeligt udseende, at de får en smuk skiltning, undgår underlige tagformer, kviste, vindusformater m.v.

For øvrige historiske bygninger indenfor lokalplanområdet med mindre betydende kulturhistorisk og arkitektonisk værdi for Brørup, giver Lokalplanbestemmelser mulighed for om-, tilbygninger og nybyggeri tilpasset områdets bevaringsværdige bebyggelses stationsbyarkitektur og skala.

4. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING

Forhold til forslag til Landsplandirektiv / Regionplan 2016

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til Regionplan 2016.

Forholdet til Kommuneplan 2002 – 2012 (Brørup Kommune)

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2002 – 2012.

Der offentliggøres derfor samtidig med nærværende lokalplanforslag et forslag til tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2002 – 2012 med nedennævnte ændringer i kommuneplanens rammer:

Område 1.C.1

Bebyggelsens etagehøjde for bebyggelse der ikke er beliggende mod Nørregade hæves fra 1½ etage til 2½ etage og bygningshøjden ændres fra højst 8,5 meter til højst 12,5 meter.

Detailhandel

Rammen for arealer til nybyggeri og omdannelse til butiksmål er i kommuneplanen fastsat til 7000 m² for Brørup by. Rammen for de enkelte butikkers størrelse er fastsat til 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1000 m² for udvalgswarebutikker.

Det eksisterende bruttoetageareal til butiksmål indenfor lokalplanområdet er ifølge BBR registreret til ialt 337 m² fordelt som følger:

Ejerlav:

Matr. nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Anmeld nr.:

Tlf.nr.:

Redegørelse

Navn:

Adresse	Anvendelse	Butik	Ialt
Nørregade 18	Klintheuset - antik	194	194
Nørregade 20	tomt lokale	143	143
Ialt			337

Af den samlede ramme på 7000 m2 for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i Brørup Bymidte udnyttes de 663 m2 inden for lokalplanområdet, således at det samlede bruttoetageareal til butiksformål i lokalplanområdet kan blive 1.000 m2. For at fastholde områdets karakter, som et område med småbutikker, fastsættes rammerne for de enkelte butiksstørrelser til 500 m2 for såvel dagligvare- som udvalgswarebutikker.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Der sker ingen ændring i gældende zonestatus.

Miljøforhold

Jordforurening: Der er ikke kortlagt forurening i området, men konstateres jordforurening, skal dette straks meddeles kommunen og eventuelt påbegyndt anlægsarbejde standses i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 71. Arbejdet kan ikke genoptages førend kommunen har meddelt tilladelse hertil.

Støjforhold: Lokalplanområdet er en del af centerområdet i Brørup bymidte med en blanding af publikumsfunktioner som butiksformål / detailhandel, mindre generende fremstillingsvirksomhed i Kl. 1, kollektive anlæg, institutioner og boliger. Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af nybyggeri til erstatning for udtjent byggeri samt til opførelse af nybyggeri i bagarealer.

Jf. kommuneplanens retningslinier om støjbeskyttelse vil der blive stillet krav om, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende retningslinier for støj overholdes.

Områdetype	Mandag-fredag Kl. 07.00 – 18.00 Lørdag Kl. 07.00 – 14.00	Mandag-fredag Kl. 18.00 – 22.00 Lørdag Kl. 14.00 – 22.00 Søndag og helligdage Kl. 07.00 – 22.00	Alle dage Kl. 22.00 – 07.00
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde.	55 db(A)	45 db(A)	40 db(A)

Arkæologiske forhold

Der er ikke foretaget forundersøgelser for at afdække, om der findes jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet. Det fremgår af Museumsloven § 27, stk. 1, hvilke type jordfaste fortidsminder, der er omfattet af loven.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder i lokalplanområdet findes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag m.m.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til det tilsynsførende museum jævnfør Museumslovens § 27, stk. 2.

5. LOV OM MILJØVURDERING

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag, foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger).

Byrådet har besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Lokalplanen er screenet i forhold til nogle miljøparametre, og ved screeningen er det vurderet, at lokalplanen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet. jf. bilag 6.

6. TEKNISKE SEKTORPLANER

Vandforsyning

Lokalområdet er beliggende i forsyningsområdet for Brørup Vandværk.

Regn- og spildevand.

Området er omfattet af spildevandsplanen 2003. Ny bebyggelse skal kloakeres separat med regnvands- og spildevandskloak.

Renovation

I forbindelse med nybyggeri og indretning af fælles friareal for flere ejendomme, skal der sikres mulighed for indretning af Miljøstationer med affaldscontainere og sækkestativer i henhold til gældende regulativ.

Ejerlav:

Matr. nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Anmeldt af:

Tlf.nr.:

Navn:

Adr.:

Redegørelse

Varmedforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Varmedplanens område og skal tilsluttes kollektiv energiforsyning i form af fjernvarme.

Fællesantenne

Områdets bebyggelse skal tilsluttes fællesantenne.

7. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Ejerlav:

Matr. nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Anmelder:

Tlf.nr.:

Navn:

Lokalplan

Lokalplan nr. 187^{dr} for et centerområde mellem Østergade, Nørregade, Rahbæks Alle og Birkevænget i Brørup

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.08.2004) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet som nævnt i § 2.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for byfornyelse indenfor området Nørregade, Østergade og Rahbæks Alle,
- at fastlægge placering af ny bebyggelse i lokalplanområdet,
- at sikre at der for eksisterende og ny bebyggelse etableres et fælles gårdanlæg og et opholdstov, samt at sikre de nødvendige ændringer af sti-, vej- og parkeringsforhold, som følge af nybyggeri.
- at sikre stiforbindelse fra Østergade til Rahbæks Alle, samt stiforbindelse til Birkevænget,
- at sikre fortsat varetilkørselsmuligheder for detailhandelsbutikker og serviceerhverv,
- at sikre tilpasning af nybyggeri til den nuværende bevaringsværdige bebyggelse og bygningsstruktur langs Nørregade, og
- at sikre at der ved ændringer i bebyggelsens ydre fremtræden, tages hensyn til bygningernes arkitektur, nabobebyggelsen og gaderum som helhed, således at det eksisterende stationsbymiljø bevares og forbedres.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 11mo, 11dn, 11bg, 11be, 11s, 11am, 11gk, 11cq, 11t, 11bf, 11gl, 11al, 11x og "æ" samt del af matrikelnumrene 11gu, 11dl, "n" og "y" alle Eskelund By Brørup samt alle parceller, der efter den 1. november 2006 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres herfra indenfor lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Der sker ingen ændring i

gældende zonestatus.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Bebyggelse langs Nørregade skal anvendes til publikumsfunktioner som butiksmål / detailhandel, liberale erhverv, kollektive anlæg og institutioner i stueplan. Øvrige etager skal anvendes til boliger. Byrådet kan dog i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at 1. sal anvendes til liberale erhverv og lignende. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at der i stueplan etableres mindre generende fremstillingsvirksomhed i Kl. 1, så som forretninger, liberale erhverv, kontorer og mindre værksteder med butik, hvor dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse langs Nørregade. jf. bilag 4.

Bebyggelse på matr. nr. 11gk Eskelund By, Brørup og sidebygning til Nørregade 16 og 18 skal anvendes til boliger, liberale erhverv, kollektive anlæg og institutioner i stueplan. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at der i stueplan til sidebygning til Nørregade 16 og 18 etableres mindre generende fremstillingsvirksomhed i Kl. 1, så som forretninger, liberale erhverv, kontorer og mindre værksteder med butik, hvor dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. jf. bilag 4.

Sidebygning til Nørregade 22, skal anvendes til kulturelle formål som biograf m.m. jf. bilag 4.

Arealer udenfor byggefeltet må anvendes til tekniske anlæg, parkering, stier, grønne områder, miljøstationer og lignende.

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges areal til sti A - A og B - B i en bredde på 3,0 meter jf. bilag 3 og 4.
- 4.2 Overgang i Østergade må kun etableres, hvor sti A - A munder ud i Østergade jf. bilag 3 og 4.
- 4.3 Med indkørsel fra Rahbæks Alle skal der udlægges parkeringsareal, servicevej og sti jf. bilag 3 og 4.
- 4.4 Der skal udlægges parkeringsplads mod Østergade jf. bilag 3.
- 4.5 Ved etablering af ny bebyggelse eller ændret anvendelse skal der

Ejerlav:

Matr. nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Anmelder:

Tlf.nr.:

Navn:

Lokalplan

som minimum etableres følgende antal p-pladser jf. kommunens retningslinier og bestemmelser for udførelse af parkeringsanlæg i Brørup Bymidte:

- 1 p-plads pr. påbegyndt 25 m² butiksareal
- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsareal
- 1 p-plads pr. lejlighed
- ¾ p-plads pr. klublejlighed
- ½ p-plads pr. selvstændigt udlejningsværelse

Ved etablering af en efter Byrådets skøn mere parkeringskrævende anvendelse, vil Byrådet stille krav til et større antal p-pladser end nævnt ovenfor.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.1 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må højst udgøre 1.000 m².

Det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutikformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre 500 m².

Det samlede bruttoetageareal til udvalgsvarerbutikformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre 500 m².

I tilknytning til den enkelte butik må der udover ovennævnte bruttoetagearealer opføres personalefaciliteter på op til 75 m².

For beregning af bruttoetagearealet til butiksformål henvises til Planlovens § 5t. For øvrige arealer henvises til bygningsreglementet (BR 95 eller senere).

5.2 Ny facadebebyggelse skal i de på bilag 3 viste tæt krydsskraverede byggefeltet opføres i 2½ etage i facadebyggelinie mod Nørregade og passerne som vist på bilag 3, og som overvejende sluttet bebyggelse med en højde på max. 12,5 meter, en bygningsdybde på op til 10,0 meter og med en beliggenhed inden for de på bilag 3 viste byggefeltet. Facadebebyggelse som opføres samtidig på mere end én ejendom, skal opføres som selvstændig facadebebyggelse på hver ejendom.

5.3 Ny bebyggelse for sidebygning til Nørregade 22 skal i det på bilag 3 tæt skraverede byggefelt, opføres i 1 etage i med en højde på max. 11 meter, en bygningsdybde på op til 10,0 meter og med en beliggenhed inden for det på bilag 3 viste byggefelt.

-
- 5.4 Ny bebyggelse for sidebygning til Nørregade 14 skal i de på bilag 3 tæt krydsskraverede byggefelter, opføres i 2½ etage med en højde på max. 10 meter, en bygningsdybde på op til 8,0 meter og med en beliggenhed inden for de på bilag 3 viste byggefelter.
- 5.5 Ny side- og baghusbebyggelse i øvrigt, skal opføres i de på bilag 3 åbne skraverede byggefelter i 1 etage med en bygningshøjde på max 6,0 meter og med en beliggenhed inden for de på bilag 3 viste byggefelter.
- 5.6 Der må ikke opføres ny garage- og carportbebyggelse indenfor lokalplanområdet.
- 5.7 Højden på hegnsmure må ikke overstige 1,8 meter målt fra terræn.
- 5.8 Tage skal udformes som sadeltage med 45 – 50 graders taghældning. Tage på 1 etages side- og baghusbebyggelse må dog udformes med 30 – 50 graders taghældning eller udføres som tagterrasse til ophold for beboelseslejligheder.
- 5.9 Efter Byrådets konkrete vurdering i hvert enkelt tilfælde, kan bebyggelse tillades udført med trempel.
- 5.10 For hver bygning skal der fastsættes et niveauplan, der måles fra naturligt terræn. Såfremt der er større niveauforskelle på terræn, der skal anvendes til bebyggelse, skal der fastlægges et eller flere niveauplaner, der svarer til terrænets gennemsnitshøjde.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1 Ny bebyggelse skal ved udformning og ved materialevalg respektere stationsbyarkitekturen og de bevaringsværdige ejendomme i området samt underordne sig de i § 5 nævnte bestemmelser, men skal samtidig gennem sin arkitektoniske udformning afspejle et nutidigt og moderne formsprog og skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2 Tage skal for den enkelte ejendom dækkes med samme type tagmateriale: uglaseret tegltagsten indenfor jordfarveskalaen i farverne rød og sort eller skiffer indenfor jordfarveskalaen i farverne grå og sort. Eventuelle kviste kan ud over ovenstående dækkes med zink.
- 6.3 Ydervægge og hegnsmure skal fremstå ens og udføres i røde mursten eller pudsede eller vandskurede, i farverne hvid, lys dæmpet gul, lys okker eller lyse grå. Udformningen i det enkelte tilfælde skal

Ejerlav:

Matr. nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Anmelder:

Tlf.nr.:

Navn:

Lokalplan

respekttere og holde fast i stationsbymiljøet. Til udvendige døre og vinduer og andre mindre bygningsdele, skal der anvendes farver, der harmonerer med bygningens øvrige farver. Vindues- og døråbninger i ydervægge skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering. Vinduer og døre skal udføres i træ eller i et materiale, der visuelt harmonerer med og dimensionsmæssigt svarer til trævinduer og må ikke fremstå ubehandlet. Blanke- og reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader bortset fra vinduesflader og mindre bygningsdele. Hvor der ønskes anvendt solceller eller solfangeranlæg skal Byrådet godkende det i hvert enkelt tilfælde.

- 6.4 Tagrender og nedløb skal udføres i zink, stål eller kobber. Tagrender og nedløb i plast tillades ikke.
- 6.5 Hegnsmure skal afdækkes med tegltagsten af samme type og farve som der er anvendt som tagdækning. Hvor taget er dækket med skifer skal hegnsmure dækkes med zink.
- 6.6 Om-, tilbygninger og nybyggeri samt facadeændringer af enhver art på eksisterende bygninger i randbebyggelsen skal i videst mulig omfang tilpasses den bevaringsværdige stationsby bebyggelses arkitektoniske udtryk og oprindelige facadeopdeling og skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 6.7 Butiksfacader skal udformes, således at bygningen fremstår harmonisk:
 - bygningens faginddeling skal respekteres, idet der ikke må anbringes store gennemgående butiksvinduer,
 - facadeinddelingen skal ske under hensyntagen til husets facade, herunder vinduesplaceringen på overliggende etager,
 - der må ikke anvendes faste baldakiner; men lærredsmarkiser der udføres i sammenrullelige eller sammenklappelige konstruktioner med farver der harmonerer med bygningens øvrige farver.

§ 7 BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

- 7.1 De på bilag 2 viste bygninger, Nørregade 10 og 12, der er bevaringsværdige, må ikke nedrives eller ombygges væsentligt fra bygningens oprindelige arkitektur, herunder tag- og facadematerialer som bygninger er født med, jf. § 6. Ændringer af bevaringsværdige bygninger skal foretages med særlig respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, som bygningerne repræsenterer og skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 SKILTNING

8.1 Skiltning, reklamering og lys-installationer af enhver art, skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning og må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Skiltning, reklamering og lys-installationer må ikke helt eller delvist dække arkitektoniske elementer, som f.eks. udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre eller have karakter af facadebeklædninger, vinduesafblændinger og lignende.

- Som udgangspunkt skal facadeskilte udformes med enkeltbogstaver og opsættes direkte på facaden, hvor dette er muligt.
- Skiltetekst på butiksruder må kun udføres med enkeltbogstaver. Der må ikke opsættes streamers, bortset fra midlertidige oplysninger om udsalg og lignende.

Skiltning, reklamering og lys-installationer skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse skal der udlægges et opholdsareal svarende til 25% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal udlægges i tilknytning til den enkelte bebyggelse, men kan efter Byrådets nærmere godkendelse, helt eller delvist indgå i et fælles opholdsareal.

9.2 Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende at opholdsareal ved beboelsesejendomme supplerende kan opfyldes ved etablering af altaner.

9.3 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 2,5 meter må kun foretages med Byrådet tilladelse. For fælles opholdsareal for flere ejendomme gælder, at terrænregulering kun må ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet.

9.4 Indenfor lokalplanområdet må grundenes ubebyggede arealer kun anvendes til opholdsarealer med belægning, græs, træer, buske og lignende med et pænt og redeligt udseende samt til miljøstationer jf. bilag 4.

9.5. Affaldscontainere / affaldsstativer og udendørs oplag ved butikker skal afskærmes og må ikke være til gene for de omkringboende.

9.6 I forbindelse med nyanlæg skal alle overgange mellem belægninger sikres udført handicap- / ældrevenlig.

Ejerlav:

Matr. nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Anmelder:

Tlf.nr.:

Navn:

Lokalplan

9.7 Udendørs oplagring: må ikke finde sted.

§ 10 GRUNDEJERFORENING / GÅRDLAUG

10.1 Indenfor lokalplanområdet skal der i forbindelse med ibrugtagning af nybyggeri eller fælles opholds- og friarealer for flere ejendomme oprettes en grundejerforening / gårdlaug som består af ejere/lejere i lokalplanområdet eller repræsentanter for disse.

10.2 Foreningens / gårdlaugets vedtægter skal godkendes af Byrådet. Foreningen skal påtage sig opgaver af fælles interesse som drift og vedligeholdelse af fælles opholds- og friareal, herunder fælles miljøstationer for området.

§ 11 ANTENNEANLÆG

11.1 Alle ejendomme skal tilsluttes fællesantenneanlæg / kabel-tv

§ 12 TEKNISK FORSYNING

12.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som ledninger i jord.

12.2 Al bebyggelse, skal tilsluttes el-, vand, fjernvarme, regn- og spildevandsforsyning.

12.3 Regnvand fra tage kan dog opsamles til brug for toiletskyl, vandkunst og havevanding m.v.

12.4 Fjernvarme kan suppleres med vedvarende energi i form af solfanger- anlæg eller solceller integreret i bebyggelsens tage. Dette skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

12.5 Beliggenhed af eksisterende forsyningsledninger, herunder kloakledninger, gennem området skal respekteres. Nærmere oplysninger må indhentes hos de respektive ledningsejere (vand, varme, kloak, el, telf., antenne og lignende).

12.6 Vandforsynings- og afløbsforhold skal indrettes i overensstemmelse med miljølovgivningen og skal ligesom renovation - herunder miljøstationer - i øvrigt etableres efter gældende forskrifter og vedtægter.

12.7 Nedsivning af tagvand skal ske efter bestemmelserne herom i miljølovgivningen.

12.8 Udvendig belysning skal ske ud fra en helhedsvurdering og godken-

des af Byrådet i hvert enkelt tilfælde. Ved belysning af befæstede arealer veje, stier og parkeringspladser skal der anvendes energisparepærer.

§ 13 MILJØFORHOLD

- 13.1 Støjforhold - Støj i skel må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
- 13.2 Jordforurening – Hvis der af forskellige årsager konstateres jordforurening i området, skal dette strakt meddeles Vejen Kommune og eventuelt påbegyndt anlægsarbejde standses i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 71.

§ 14 MUSEUMSLOVEN

- 14.1 Skulle der under anlægsarbejder forekomme fortidsminder, oldsager eller lignende, skal arbejdet standses og det tilsynsførende museum tilkaldes for besigtigelse, jævnfør museumslovens § 27.

§ 15 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutninger nævnt i § 12.2, har fundet sted.

§ 16 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

- 16.1 Ved offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. 17, for den del af området som er omfattet af nærværende lokalplan, samt evt. tilstandsservitutter som er uforenelige med lokalplanens formål.

Afgift: kr.

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav:

Matr. nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Gade og husnr.:

Anmelder:

Tlf.nr.:

Navn:

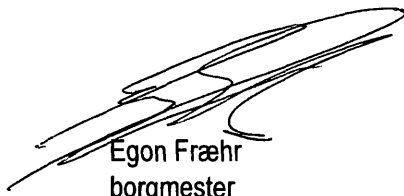
Lokalplan

§ 17 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Vejen Byråd den **14.08.2007** til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget af Vejen Byråd den **11.12.2007**.

På byrådets vegne


Egon Fræhr
borgmester

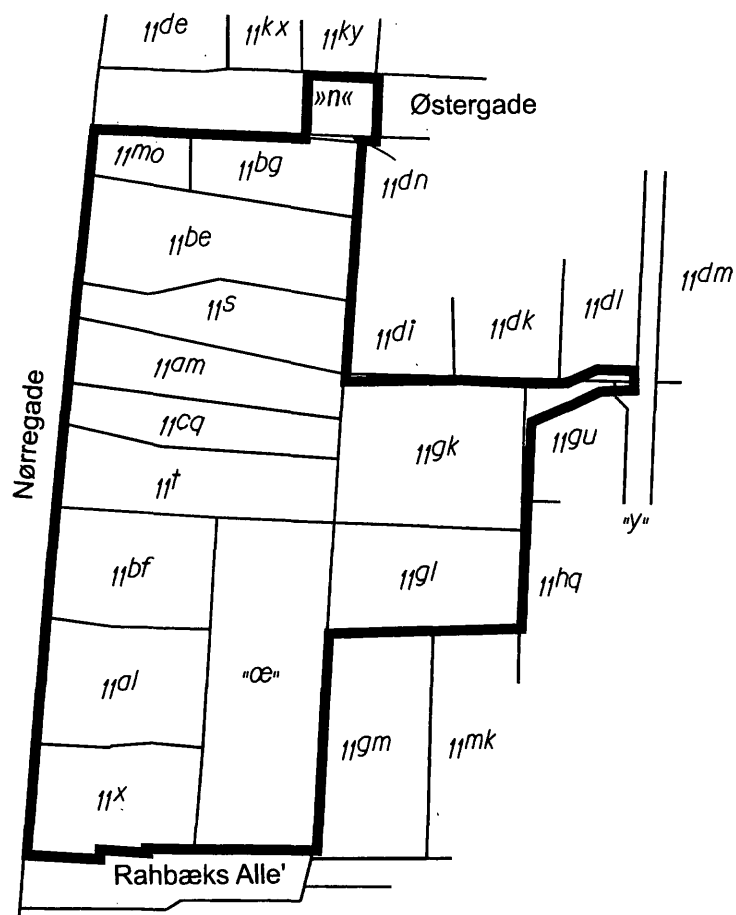
/


Ole Slot
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den **28.08.2007**.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den **15.01.2008**.



Rids Vedr.

Matr.nr. 11s m.fl.
Eskelund By, Brørup
Vejen Kommune
Region Syddanmark

Udfærdiget i aug. 2007 af
Leif Jørgensen
landinspektør

Jr. nr. 3067988
/NR

Bilag 1

Lokalplan nr. 187

Matrikelkort

— Lokalplangrænse

Ejerlav:
Matr. nr.:
Ejerlejlighedsnr.:
Gade og husnr.:

Anmelder:
Tlf.nr.:

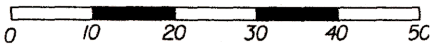
Navn:

Adr.:



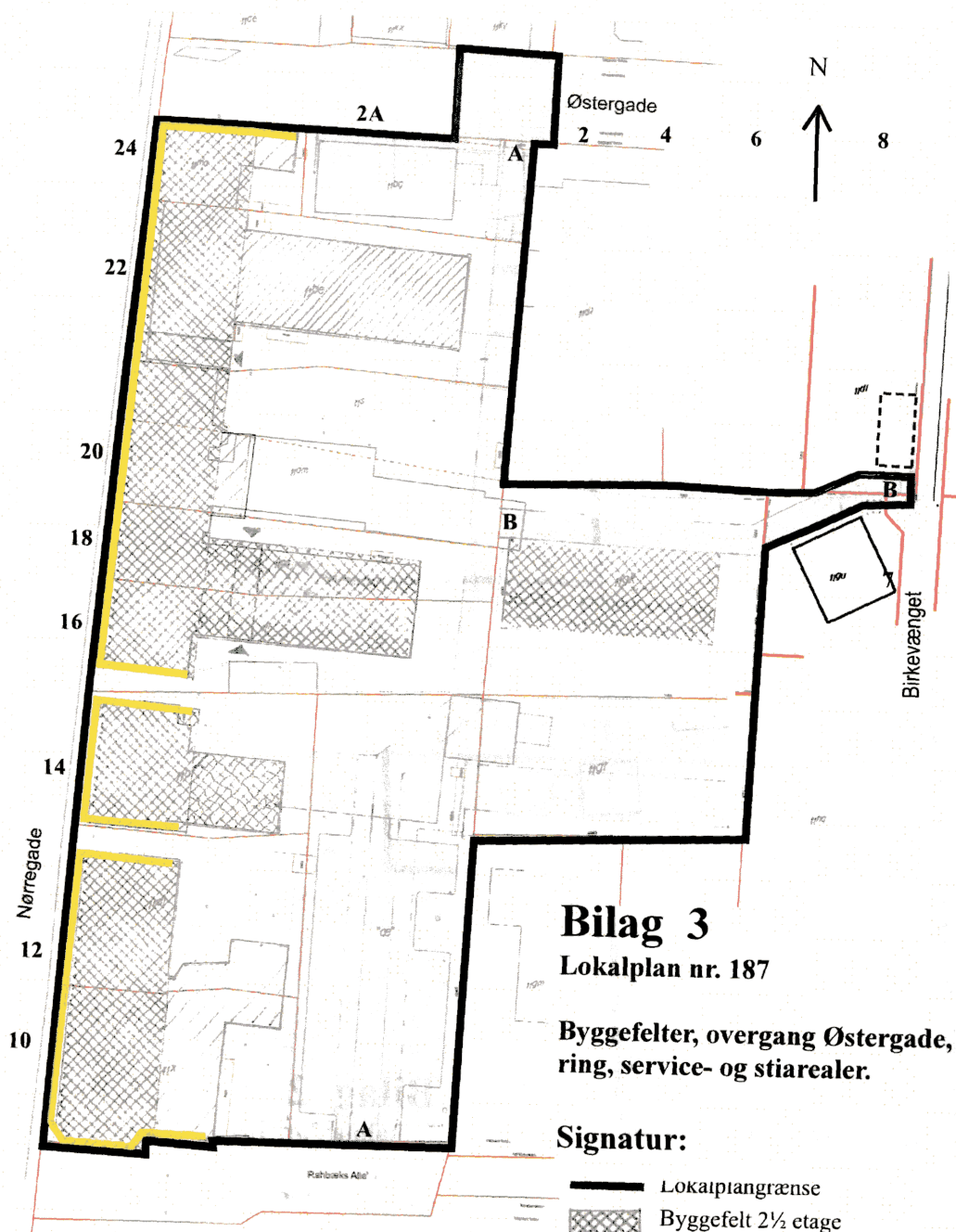
Bilag 2
Lokalplan nr. 187

Bevaringsværdig bebyggelse



signatur:

— Lokalplangrænse
■ Bevaringsværdig bebyggelse



Bilag 3

Lokalplan nr. 187

Byggefelter, overgang Østergade, parkering, service- og stiarealer.

Signatur:

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt 2½ etage
-  Byggefelt 1 etage
-  Byggefelt 1 etage
-  Portgennemgang
-  Facadebyggelinie
-  Overgang Østergade
-  Parkering, servicevej og sti

Afgift: kr.

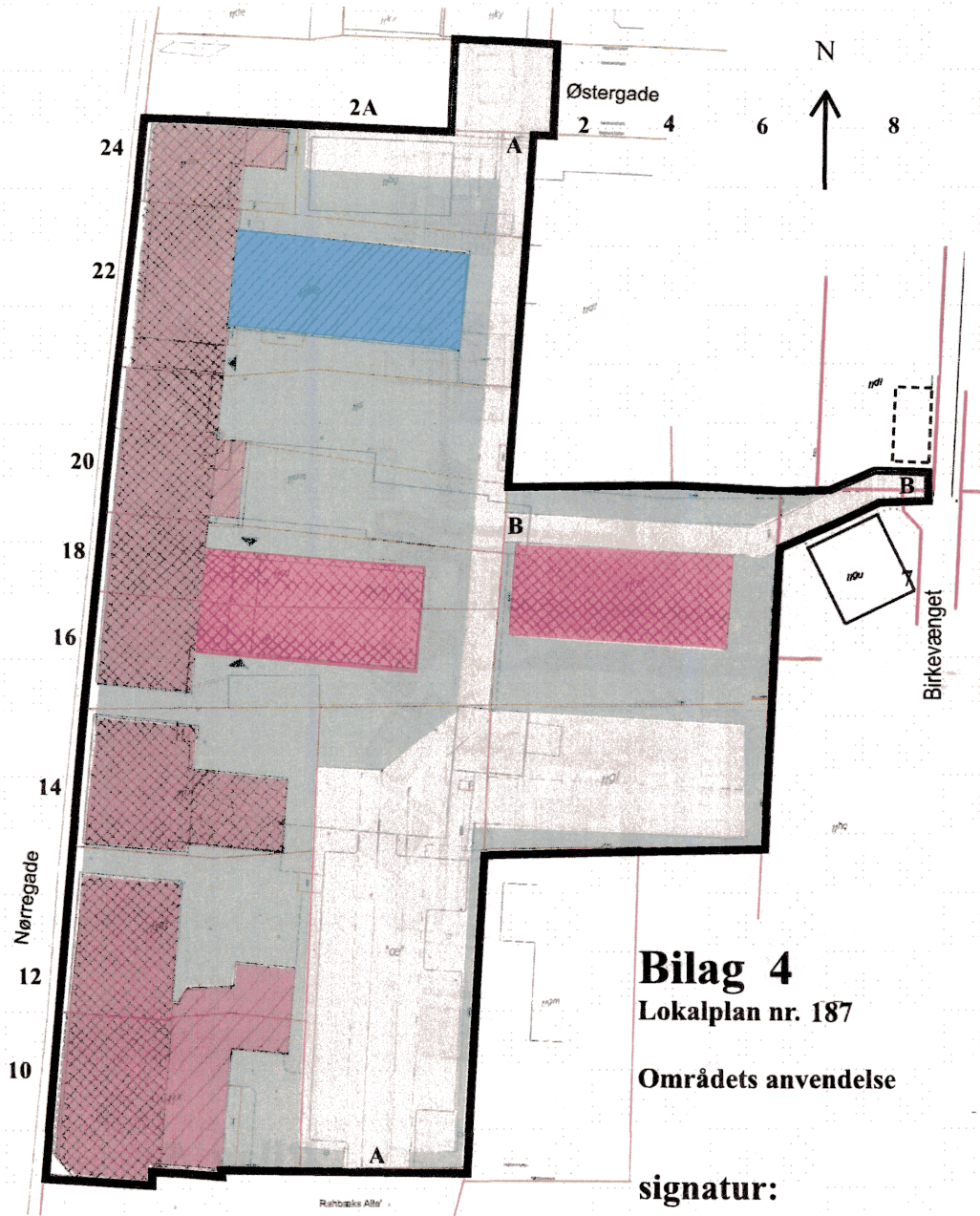
Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Ejerlav:
Matr. nr.:
Ejerlejlighedsnr.:
Gade og husnr.:

Anmelder:
Tlf.nr.:

Navn:

Adr.:



Bilag 4
Lokalplan nr. 187

Områdets anvendelse

signatur:

-  **Stueplan:** Publikumsfunktioner som butiksførmål / detailhandel, liberale erhverv, kollektive anlæg og institutioner.
-  **Øvrige etager:** Boliger.
-  **Stueplan:** Boliger, liberale erhverv, kollektive anlæg og institutioner.

-  Lokalplangrænse
-  Sidebygning til Nørregade 22 anvendes til kulturelle formål som biograf
-  Opholdsarealer og friarealer
-  Tekniske anlæg, veje , stier og parkering

Bilag 6

Ejerlav:

Anmelder:

Matr. nr.:

Tlf.nr.:

Ejerlejlighedsnr.:

Navn:

Gade og husnr.:

Adr.:

Lokalplan nr. 187

For et centerområde mellem Østergade, Nørregade og Rahbæks Alle i Brørup

Miljøvurdering.

Resumé af forundersøgelsen (screening)

Skemaet på denne side er et resumé af forundersøgelsen. En detaljeret beskrivelse af forundersøgelsen med beskrivelser af projektets miljøpåvirkning og vurdering af påvirkningens væsentlighed fremgår på bilag A til dette notat.

Konklusion

Projektet skønnes for alle undersøgte emner at have en usandsynlig påvirkning af miljøet. Det vurderes, at der ikke er behov for en yderligere vurdering af miljøpåvirkningen hos andre berørte myndigheder. Og det vurderes således ikke, at der skal udarbejdes en miljøvurdering for lokalplanen i.h.t Lov om miljøvurdering §3 og 4.

Emne	Beskrivelse og vurdering af påvirkning	Vurdering af miljøpåvirkningens væsentlighed
	1. Usandsynlig miljøpåvirkning 2. Sandsynlig miljøpåvirkning	1. Uvæsentlig 2. Væsentlig
1. Landskab: f. eks Værdifuld landskab	Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning, fordi	<i>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</i>
2. Kulturarv: Arkitektonisk arv	Der er foretaget en vurdering af bevaringsværdige huse før 1950 indenfor lokalplanområdet. Nørregade 10 og 12 er fundet bevaringsværdige. Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning.	<i>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</i>
3. Visuel påvirkning: F.eks Udsigt Indblik	Lokalplanen stiller større krav til bebyggelsens ydre fremtræden end gældende lokalplan nr. 17. Bl.a. ved at ny bebyggelse ved udformning og materialevalg skal respektere den stedlige byggetradition. Ændringer af bevaringsværdige bygninger skal foretages med særlig respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning, fordi lokalplanen ikke forringer den nuværende situation.	<i>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</i>

4. Naturbeskyttelsesinteresser <i>Beskyttede jord- og stendiger</i> <i>Beskyttede vandhuller</i> <i>Skovbyggelinie</i>	Der er ingen beskyttede jord- og stendiger inden for lokalplanområdet. Der er ingen beskyttede eller ikke-beskyttede vandhuller inden for lokalplanområdet. Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning.	Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig
5. Biologisk mangfoldighed <i>Fauna (Påvirkning af dyreliv, biotoper/ levesteder for dyr)</i> <i>Flora (Bevaringsværdig beplantning, særlige biotoper, forekomst af truede plantearter)</i>	Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse. Området indeholder blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, med beskedne havearealer. Lokalplanen muliggør større mangfoldighed mht beplantning i opholdsarealer. Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning, fordi lokalplanen ikke medfører reduktion eller indgreb i vigtige biologiske spredningskorridorer eller biotoper.	Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.
6. Befolkning <i>F.eks.:</i> <i>Projektets konsekvenser for nærområdets beboere</i> <i>Beskæftigelse</i> <i>Sociale forhold mm.</i>	Lokalplanen vil medføre flere boliger og større befolkningstæthed Der er tale om en skønsmæssig fordobling af antal boliger fra 14 boliger til ca. 28 boliger indenfor lokalplanområdet. Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning.	Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.
7. Mennesker <i>F.eks.:</i> <i>Sundhed</i> <i>Belastningsfaktorer som støj, luftforurening og stressfaktorer</i>	Der er minimale belastningsfaktorer i forhold til lugt, luftforurening og støj Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning, fordi lokalplanen ikke medfører væsentlige genevirkninger for mennesker.	Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.
8. Jordbund <i>F.eks.:</i> <i>Registeret forurening</i> <i>Inddragelse af landbrugsjord til byformål</i>	Der er ikke registreret forurening i området Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning, fordi lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer af jordbundsforholdene.	Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.

9. Vand <i>F.eks.: Drikkevandsinteresser Almene drikkevandsboringer Opfyldning af havområder Påvirkning af vandløb og søer</i>	Lokalplanområdet ligger ikke inden for område med særlige drikkevandsinteresser. Området er beliggende indenfor forsyningsområdet for Brørup Vandværk. Området er kloakeret. Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning fordi lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer i anvendelsen.	<i>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</i> Da der er tale om en hul-udfyldning i eksisterende bebygget område, vurderes nybyggeriet ikke at øge belastningen væsentligt i forhold til vandværkets indvinding.
10. Luft <i>F.eks.: Luftforurening fra trafik og virksomheder.</i>	Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning, fordi projektet ikke medfører mærkbar forøgelse af luftforurening.	<i>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</i>
11. Klimatiske faktorer <i>F.eks.: Om bebyggelse og anlæg medfører skyggegener, vindturbolens m.m.</i>	Der tale om begrænset supplerende nybyggeri i 2½ -etage. Hovedparten af eks. bebyggelse er i 2-2½ etage Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning, fordi lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer af klimaet i nærområdet.	<i>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</i>
12. Trafik <i>F.eks.: Trafikmængde og transportarbejde</i>	Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning, fordi lokalplanen kun i mindre grad tilfører området mere trafik.	<i>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</i>
13. Materielle goder <i>F.eks.: Inddragelse af eksisterende materiale goder i området. F.eks. at et projekt medfører indgreb i et grønt område mm.</i>	Ved nybyggeri, ombygning og anlæg af opholdsarealer indenfor lokalplanområdet, vil der tilføres goder i form af forbedrede friarealer. Samlet vurdering: Usandsynlig påvirkning.	<i>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</i>
14. Alternativer, 0-løsning og eventuel indbyrdes påvirkning af de forskellige faktorer <i>F.eks.: 0-løsning, Dvs. vurdering om projektet kunne være placeret et andet og mere hensigtsmæssigt sted eller helt udelades.</i>	Alternativ placering: Området indeholder en del nedslidte bygninger som nedrives Området har en central placering i byen. 0-løsning: Ikke relevant Samlet vurdering: Der skønnes ikke at være relevante alternative placeringer.	<i>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</i>